
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

228ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 27 de setembro de 2021.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 228ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM 583,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 228ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Oferta Restrita (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>"Afilizadas"</u> :	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
-----------------------	--

" <u>Agente Fiduciário</u> " ou " <u>Instituição Custodiante</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel a ser constituída pela SPE em favor da Emissora, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, por meio da qual a SPE transfere à Emissora a propriedade fiduciária do Imóvel, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária de quotas de emissão da SPE, a ser constituída pela Devedora e pela Avalista em favor da Emissora, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, por meio da qual a Devedora e a Avalista transferem à Emissora a propriedade fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
" <u>Amortização de Principal</u> ":	A amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2 do presente Termo de Securitização.
" <u>Amortização Extraordinária</u> ":	A amortização extraordinária dos CRI, conforme prevista na Cláusula Sétima do presente Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> ":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ":	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.
" <u>Aval</u> ":	A garantia fidejussória na forma de aval prestada pelo Avalista.
" <u>Avalista</u> ":	CHEMIN PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 52, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05417-001, inscrita no CPF/ME sob o nº 18.536.695/0001-96.
" <u>BACEN</u> ":	O BANCO CENTRAL DO BRASIL.
" <u>Banco Liquidante</u> ":	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o

	nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização.
" <u>Brasil</u> ":	A República Federativa do Brasil.
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
" <u>CCI</u> ":	01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, com garantia fidejussória, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária de recebíveis a ser constituída pela SPE em favor da Emissora, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, por meio da qual a SPE cede à Emissora a propriedade fiduciária da totalidade dos Recebíveis (conforme abaixo definido), de sua titularidade, oriundos do Empreendimento Imobiliário, constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>Cetip 21</u> ":	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CMN</u> ":	O CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL.
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Condições para Integralização</u> ":	São as condições estabelecidas na Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> ":	Conta corrente nº 212.524-2, Agência 3391-0, no Banco Bradesco (nº 237), de titularidade da Devedora.
" <u>Conta de Recursos para Integralização</u> ":	Conta Corrente nº 40421-3, Agência 0262, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, a qual será mantida pela Emissora em caráter transitório, para recebimento dos recursos captados com a subscrição e

	integralização dos CRI.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	Conta corrente nº 42888-3, Agência 7307, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a SPE, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de devedora, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> " a ser celebrado entre, de um lado, a Devedora e a Avalista, na qualidade de fiduciantes, de outro lado, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a SPE, na qualidade de anuente, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a SPE, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
" <u>Contratos de Garantia</u> ":	Quando mencionado em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	São os créditos oriundos das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>CRI</u> ":	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 228ª série da 1ª emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 9.514, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, e a Instrução CVM 414.
" <u>CRI em Circulação</u> ":	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em

Este documento foi assinado digitalmente por Joao Vitor Monteiro Centeno Risques, Nathalia Guedes Esteves, Rosemeire Ribeiro De Souza, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Nilson Raposo Leite e Alexandra Martins Catoira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 4D04-4094-7EDC-1BF4.

	tesouraria; (ii) sejam de titularidade de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
" <u>CVM</u> ":	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> ":	27 de setembro de 2021.
" <u>Data de Vencimento</u> ":	21 de setembro de 2027.
" <u>Debêntures</u> ":	As 14.500 (quatorze mil e quinhentas) debêntures da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples da Devedora, não conversíveis em ações, em série única, da espécie sem garantia real, com garantia fidejussória, para colocação privada, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Debenturista</u> ":	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Devedora</u> ":	CHEMIN INCORPORADORA S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 57, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05417-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 3530003313-2.
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> ":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) os boletins de subscrição dos CRI; (vi) o boletim de subscrição das Debêntures; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto.
" <u>Emissão</u> ":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 228ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
" <u>Emissora</u> ":	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Empreendimento</u> ":	O empreendimento denominado Condomínio Residencial Unique Pirassununga.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, com garantia fidejussória, sob a Forma</i>

	<i>Escritural</i> ”, firmado pela Emissora em 27 de setembro de 2021 para emissão da CCI.
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Chemin Incorporadora S.A.</i> ” celebrado em 27 de setembro de 2021 entre a Devedora, a Emissora e a Avalista, por meio do qual as Debêntures foram emitidas pela Devedora.
<u>“Escriturador”:</u>	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
<u>“Eventos de Inadimplemento”:</u>	Os eventos de inadimplemento previstos na Cláusula 12.4 da Escritura de Emissão de Debêntures que ensejam o vencimento antecipado das Debêntures.
<u>“Fundo de Obras”:</u>	É o fundo de obras que será, inicial e parcialmente, constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, nos termos das Cláusulas 3.2.1, 5.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures. E, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão, o Fundo de Obras deverá atingir o valor de 100% (cem por cento) do custo de obras a incorrer, o que se operará por meio de transferência de recursos da Devedora à Conta do Patrimônio Separado, na forma e no prazo previstos na Cláusula 5.1.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	É o fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”:</u>	Quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Aval e o Fundo de Reserva.
<u>“IGP-M”:</u>	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

" <u>Imóvel</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 32.508 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, localizado na cidade de Pirassununga, no Estado de São Paulo, na Rua Treze de Maio, nº 1813, Centro, CEP 13631-030 e cadastrado na Prefeitura Municipal de Pirassununga sob a inscrição de contribuinte nº 6887.002.005.015.00-0.
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 539</u> ":	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 583</u> ":	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
" <u>Investidores Profissionais</u> " ou " <u>Investidores</u> ":	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º - A da Instrução CVM 539.
" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária, do Itaú Unibanco S.A.
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931</u> ":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 11.101</u> ":	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35</u> ":	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
" <u>Medida Provisória nº 2.200-2</u> ":	Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
" <u>MDA</u> ":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Em garantia das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pela Avalista na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Termo de Securitização e/ou demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI, incluindo, mas não se limitando,

	pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao Patrimônio Separado dos CRI, inclusive, mas não se limitando, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do patrimônio separado dos CRI, despesas com cartórios e custas judiciais.
" <u>Oferta Restrita</u> ":	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado <u>não</u> se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
" <u>PMT</u> ":	A parcela de pagamento de amortização programada e Juros Remuneratórios, na respectiva data de pagamento.
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	A colocação dos CRI deverá ocorrer em até 6 (seis) meses contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora.
" <u>Recebíveis</u> "	São os recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis Recebíveis, incluindo aqueles decorrentes (i) da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento, de titularidade da SPE, o que inclui, mas não se limita a, principal, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, decorrentes da venda e compra de unidades autônomas aos adquirentes, de forma parcelada ou à vista, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra celebrados ou a serem celebrados com os respectivos adquirentes e/ou de eventuais seguros por morte e invalidez permanente, sempre que existente, e (ii) da Escritura Pública de

	Permuta de Imóvel por meio da qual a SPE se tornou proprietária do imóvel sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, e titular de créditos contra o Condomínio de Construção do Residencial Unique, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 19.291.946/0001-82.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
" <u>Remuneração</u> ":	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.
" <u>Resgate Antecipado</u> ":	O resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula Sétima deste Termo de Securitização.
" <u>Servicer</u> ":	ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, n.º 195, conjunto 72, Vila Olimpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46
" <u>SPE</u> ":	PIRASSUNUNGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, 10º andar, sala 1003, Jardim California, Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.019.573/0001-41
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 228ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
" <u>Titulares de CRI</u> ":	São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
" <u>Valor Total da Emissão</u> ":	O valor total da emissão na Data de Emissão, a saber, R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais).
" <u>Vencimento Antecipado</u> ":	O vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, que poderá ser declarado pela Emissora na ocorrência das hipóteses indicadas na Cláusula 12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 02 de março de 2021 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 256.520/21-5, em sessão de 02 de junho de 2021, com o limite financeiro para emissões dessa espécie mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

2.2. Tendo em vista se tratar de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta Restrita não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, e das normas estabelecidas na diretriz anexa à Deliberação nº 2, de 06 de outubro de 2014, conforme alterada, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade com valor nominal total de R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.

3.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral

liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (d) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (e) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso e Junta Comercial;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. A Emissora integralizará as Debêntures em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral da totalidade das Condições para Integralização (conforme previstas na Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures).

3.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada no Sistema de Negociação da B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.6.1. A CCI não será objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

3.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme 6.1 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária a todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM 476.

CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

Da identificação dos CRI

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª (primeira);
- b) Série: 228ª;
- c) Quantidade de CRI: 14.500 (quatorze mil e quinhentas);
- d) Valor Global da Série: R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Atualização Monetária: Não aplicável;
- g) Remuneração: Os CRI farão jus a juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de 1 (um) dia, denominadas “Taxa DI over extra-grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>), acrescida de sobretaxa de 8,50% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI (“Data da Primeira Integralização dos CRI”) ou última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo;

- h) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização (“Anexo II” e “Data de Pagamento da Remuneração”, respectivamente);
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada mensalmente, com prazo de carência de 18 (dezoito) meses a partir da Data de Emissão dos CRI (“Período de Carência de Amortização”), sendo que o primeiro pagamento será realizado em 24 de abril de 2023, conforme cronograma previsto no Anexo II a este presente instrumento (“Amortização” e “Data de Pagamento da Amortização”, respectivamente);
- j) Taxa de Amortização: Conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização” da tabela constante do Anexo II ao presente Termo;
- k) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Décima deste Termo de Securitização;
- l) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Ainda, os CRI gozarão das garantias que integram os Créditos Imobiliários, quais sejam, o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva;
- m) Coobrigação da Emissora: Não;
- n) Subordinação: Não há;
- o) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- p) Data de Emissão dos CRI: 27 de setembro de 2021;
- q) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- r) Prazo e Data de Vencimento Final: Os CRI possuem prazo de 2.185 (dois mil, cento e oitenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de setembro de 2027, observada a possibilidade de resgate antecipado prevista neste Termo de Securitização;

s) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3;

t) Fatores de Risco: Conforme Cláusula Décima Oitava deste Termo de Securitização.

Depósito para Distribuição e Negociação

4.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Forma de Distribuição dos CRI

4.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM 476, no montante de R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), sob regime de melhores esforços de colocação.

4.4. Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, sendo certo que, neste caso, a Emissora deverá realizar as comunicações previstas nos itens 4.6.1 e 4.6.2 abaixo.

4.4.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais que atendam aos requisitos da Instrução CVM 539, sem prejuízo da assinatura de declaração em que ateste sua condição de Investidor Profissional nos termos do Anexo 9-A da Instrução CVM 539.

4.4.1.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.4.1.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, observado a Cláusula 4.4.2 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

4.4.2. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos Investidores.

4.4.2.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais ou investidores qualificados, conforme definido na Instrução CVM 539, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.4.2.2. Observado a Cláusula 4.4.2.1 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

4.5. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, ainda que tenha ocorrido sua subscrição e integralização parcial, o que ocorrer primeiro.

4.5.1. Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM 476.

4.5.1.1. A Emissora deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

4.5.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora à CVM no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

4.6. No caso de cancelamento da Oferta Restrita e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas flat e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas

proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

4.7. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para constituição do Fundo de Reserva e integralização das Debêntures.

4.8. Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures serão utilizados por ela, direta ou indiretamente através de sociedades do seu grupo econômico, para desenvolvimento do Empreendimento, de acordo com as condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.8.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá apresentar relatórios semestrais para comprovação da destinação dos recursos na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, acrescidos dos respectivos comprovantes e demais documentos ali requeridos ("Relatório de Destinação Imobiliária"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado até 10 de março de 2022.

4.8.2. Os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados pela Devedora, direta ou indiretamente através de sociedades do seu grupo econômico, para desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Residencial Unique Pirassununga ("Empreendimento Imobiliário") descrito no Anexo VIII.1 do Termo ("Destinação dos Recursos") conforme o cronograma indicativo constante do Anexo VIII.2 do Termo ("Cronograma Indicativo"). Para os fins do disposto acima, se obriga a manter titular do controle societário das sociedades por ela investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos.

4.8.3. Do total dos recursos captados na Emissão e integralizados pela Debenturista, considerando o deságio aplicado, o valor de R\$ 14.004.730,63 (quatorze milhões, quatro mil, setecentos e trinta reais e sessenta e três centavos) será liberado à Devedora, e será utilizado da seguinte forma: (i) R\$ 711.357,50 (setecentos e onze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos) serão retidos pela Emissora para o pagamento das Despesas Iniciais, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) serão destinados para a constituição de Fundo de Reserva, nos termos da cláusula 9.6.; e (iii) R\$ 12.293.373,14 (doze milhões, duzentos e noventa e três mil, trezentos e setenta e três reais e quatorze centavos) serão mantidos em um Fundo de Obras e deverão ser liberados para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, na forma prevista na Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.8.4. Os recursos captados por meio da Emissão relativos a destinação deverão ser destinados ao Empreendimento Imobiliário, ao longo do prazo dos CRI, conforme Cronograma Indicativo, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o presente Termo de Securitização; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de vencimento antecipado. Caso a Devedora deseje incluir na lista constante do Anexo VIII.1 deste Termo novos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pela Devedora ou por suas controladas, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI (“Assembleia Geral de Titulares de CRI”), observados os quóruns mínimos de mais da metade dos CRI em Circulação, previsto no Termo de Securitização.

4.8.5. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão será a data de vencimento dos CRI, definida acima, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.8.6. A Devedora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos liberados de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (i) a cada 6 (seis) meses a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo devido até o dia 10 (dez) dos meses de agosto e fevereiro, na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período (“Relatórios de Destinação Imobiliária”), acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos da obra e/ou empresa especializada contratada para este fim (“Documentos Comprobatórios”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, conforme o caso, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.

4.8.7. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura.

4.8.8. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão ao Empreendimento Imobiliário, a partir dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios fornecidos pela Devedora, nos termos acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.

4.8.9. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.8.10. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou cópias simples de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Destinação Imobiliária.

4.8.11. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios e do pagamento devido ao Agente Fiduciário, ficando o Agente Fiduciário desobrigado da obrigação prevista no item acima.

Declarações

4.9. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 5.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a Data de Emissão dos CRI e a data de sua efetiva integralização, sendo admitido,

inclusive, ágio ou deságio no momento da subscrição, desde que aplicado de forma igualitária a todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e acrescido da Remuneração, conforme aplicável (“Preço de Integralização”).

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição (“Data de Integralização”), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização.

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.

CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI

6.1. Remuneração: Os CRI serão remunerados pela Remuneração, que será calculada pela fórmula abaixo, incidente sobre seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração, e pagos ao final de cada período de capitalização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos e a seguinte fórmula:

$$J = VNb \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

J: Valor dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

onde:

FatorDI: Produtório das Taxas DI desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n: Número de Taxas DI utilizadas;

k: Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k: Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k: Taxa DI divulgada pela B3, utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3.

Fator Spread: Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$Fator Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

onde:

Spread: 8,5000 (oito inteiros e cinco décimos);

dup: Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive;

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão: *Fator DI* $\times$ *Fator Spread* deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) para a aplicação de “DIk” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração no dia 15, a Taxa DI considerada será a divulgada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);

6.2. Amortização de Principal: Após o Período de Carência de Amortização, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II a este Termo de Securitização.

6.2.1. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNb \times TAI$$

onde:

AMi: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Conforme definido anteriormente.

TAi: Taxas de amortização, informadas com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - TAI” dos CRI, nos termos estabelecidos na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

6.3. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

6.3.1. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária. A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, realizar oferta de resgate antecipado total ou de amortização extraordinária parcial dos CRI caso a Devedora envie uma Comunicação de Resgate, conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária"). A Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Comunicação de Resgate das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo, de modo que o resgate antecipado ou a amortização extraordinária das Debêntures ensejará a Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI.

7.1.1. A Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI, na hipótese de receber uma Comunicação de Resgate, por meio da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI nos jornais onde comumente realiza suas publicações, às expensas da Devedora, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo: (i) o valor do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, incluindo o prêmio, conforme aplicável,; (ii) a data em que se efetivará o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, que não poderá exceder 90 (noventa) Dias Úteis a contar da data de envio e/ou publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI e deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Parcial das Debêntures, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) a forma e prazo para manifestação do Titular de CRI à Emissora e ao Agente Fiduciário em relação à Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, o qual deverá comunicar, por escrito, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, ou mediante envio de e-mail para monitoramento@habitasec.com.br e para ger1.agente@oliveiratrust.com, sua manifestação,

que deverá ser acompanhada dos seguintes documentos: (a) cópia do RG e CPF, se for pessoa física; (b) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (c) contato da sua custodiante. O Titular de CRI deverá também indicar na respectiva comunicação de concordância a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI; (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária dos CRI. A publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos aqui previstos, deverá ser realizada pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Resgate.

7.1.2. A Emissora deverá: (i) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária dos CRI. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI, caso ocorra, será realizado de maneira unilateral pela Emissora na B3 e seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de eleição, quando do Resgate Antecipado, apuração, aceitação e validação dos Titulares de CRI realizado fora do âmbito da B3.

7.1.3. No caso de resgate antecipado ou a amortização extraordinária das Debêntures, será devido um prêmio sobre o saldo do valor nominal das debêntures, calculado da seguinte forma.

$$VRAF = Sd \times P$$

Onde:

VRAF: Valor de Resgate Antecipado Facultativo;

Sd: Saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures;

P: Prêmio, conforme fórmula abaixo.

$$P = 0,083\% \times n, \text{ onde:}$$

n: Número de meses remanescentes até a Data de Vencimento.

7.2. Amortização Extraordinária Obrigatória. Sempre que ocorrer amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá realizar a correspondente amortização dos CRI junto aos Titulares de CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.2.1. A Amortização Extraordinária Obrigatória ocorrerá mensalmente sempre que houver saldo positivo na Conta do Patrimônio Separado em cada Data de Verificação, observando a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 10.8 abaixo, sendo que a amortização será realizada em montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do referido saldo.

7.2.2. Para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo positivo será apurado considerando o valor remanescente após o pagamento da Remuneração, Amortização, de quaisquer despesas da Operação em aberto, quitação de eventuais valores vencidos da Debênture e/ou recomposição do Fundo de Reserva e Fundo de Obras, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista na cláusula 10.8 deste Termo de Securitização.

7.2.3. Após a Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo remanescente equivalente a 20% (vinte por cento) será destinado para a Conta de Livre Movimentação da Devedora.

7.3. Vencimento Antecipado. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido Evento de Vencimento Antecipado, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para que seja deliberada a orientação a ser adotada pela Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a tais eventos. Observados os quóruns de instalação previstos neste Termo de Securitização, as seguintes regras serão observadas: (i) a declaração do vencimento antecipado somente poderá ocorrer se aprovada por Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item 13.8 abaixo; e (ii) a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, com o consequente resgate dos CRI, não ocorrerá caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação.

7.3.1. Caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 12.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, será devido aos Titulares de CRI, a título de resgate antecipado, na medida do recebimento dos recursos pela Emissora, o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado, acrescido de eventuais Encargos Moratórios.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

8.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Anexo 32 II da Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada, devendo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

8.2.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.2.1 supra.

8.3. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.3.1. A Emissora se obriga, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência.

8.4. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.6. A Emissora neste ato declara que:

8.6.1. Com relação a si:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;

8.6.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

(a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(b) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(c) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;

- (d) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (e) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora;
- (f) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;;
- (g) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (h) assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (i) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

8.6.3. Quanto à Emissão:

- (a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos;
- (b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável; e
- (c) contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (d) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

- (e) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

8.7. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

9.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, previstas nos respectivos Contratos de Garantia, conforme aplicável:

- (a) Aval;
- (b) Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão dos CRI;
- (c) Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão dos CRI;
- (d) Cessão Fiduciária de Recebíveis, a ser constituída no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão dos CRI; e
- (e) Fundo de Reserva.

9.2. Aval. A Avalista constituiu-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, como devedora e principal pagadora dos Créditos Imobiliários.

9.2.1. A Avalista declarou ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação do Aval. Ainda, a Avalista deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, no lugar indicado pela Emissora e conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora informando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a ser pago pela Avalista. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pela Avalista mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora, conforme o caso.

9.2.1.1. A Avalista estará obrigada em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da execução de outras garantias fidejussórias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação.

9.2.2. A Avalista poderá ser demandada até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas. O Aval extingui-se automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

9.2.3. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados ao Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

9.3. Alienação Fiduciária de Imóvel. Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel será alienado fiduciariamente pela SPE em favor da Emissora, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do devido registro no competente cartório de registro de imóveis, deverá ser formalizada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão dos CRI.

9.3.1. Na eventualidade de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou no Patrimônio Separado para custear a excussão do Imóvel, a Emissora, ao seu livre critério, entregará os Créditos Imobiliários aos titulares de CRI, no estágio em que se encontrarem, encerrando assim o Patrimônio Separado.

9.3.2. Ademais, na eventualidade de o Imóvel não ser vendido nos leilões descritos na Lei nº 9.514, a Emissora realizará a consolidação definitiva do Imóvel e em ato subsequente a dação do Imóvel em pagamento dos CRI, pela entrega do Imóvel aos titulares de CRI, sendo que estes arcarão com todas as despesas necessárias para a referida transição e transferência definitiva da propriedade do Imóvel, inclusive certidões, o pagamento do ITBI, custas e emolumentos de tabelião de notas e registro de imóveis.

9.3.3. O instrumento pelo qual a Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados no competente cartório de registro de imóveis até 5 (cinco) Dias Úteis da data de suas respectivas celebrações, conforme as particularidades previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

9.4. Alienação Fiduciária de Quotas. Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a totalidade das quotas de emissão da SPE será alienada fiduciariamente pela Devedora e pela Avalista em favor da Emissora, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. A constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, por meio do devido

registro da Alteração de Contrato da SPE perante a Junta Comercial competente, deverá ser formalizada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão dos CRI.

9.4.1. Integrarão a Alienação Fiduciária de Quotas, todas as quotas e os direitos creditórios atinentes a tais quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Devedora e/ou à Avalista, por força de desdobramentos ou grupamentos das quotas ou exercício de direito de preferência, assim como todas as quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que, porventura, a partir desta data, venham a substituir as quotas objeto da Alienação Fiduciária de Quotas, em razão de cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão, transformações do tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a SPE.

9.4.2. O instrumento pelo qual a Alienação Fiduciária de Quotas será constituída e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados no competente cartório de títulos e documentos até 5 (cinco) Dias Úteis da data de suas respectivas celebrações. Adicionalmente, a Alienação Fiduciária de Quotas e eventuais alterações deverão ser informadas e anotadas no Contrato Social da Sociedade emissora das quotas, sendo que as alterações de contrato social em questão deverão ser levadas a registro na Junta Comercial competente no prazo de 30 (trinta) dias da data de celebração do respectivo instrumento relativo à Alienação Fiduciária de Quotas, conforme as particularidades previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

9.5. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, serão cedidos fiduciariamente pela SPE os Recebíveis decorrentes do Empreendimento e da exploração comercial das unidades autônomas integrantes do Empreendimento por ela desenvolvido, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo aqueles decorrentes (i) da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, o que inclui, mas não se limita a, principal, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, decorrentes da venda e compra de Unidades Autônomas aos Adquirentes, de forma parcelada ou à vista, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra celebrados ou a serem celebrados com os respectivos Adquirentes e/ou de eventuais seguros por morte e invalidez permanente, sempre que existente, e (ii) da Escritura Pública de Permuta de Imóvel por meio da qual a SPE se tornou titular de créditos contra o Condomínio de Construção do Residencial Unique, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 19.291.946/0001-82, todos de titularidade da SPE, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. A constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do devido registro nos competentes cartórios de títulos e documentos, deverá ser formalizada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão dos CRI.

9.5.1. Após o Período de Carência de Amortização, a soma dos valores referentes aos Recebíveis pagos na Conta do Patrimônio Separado no mês anterior à Data de Verificação, deverá corresponder no mínimo a 100% (cem por cento) do valor referente à PMT somada às despesas mensais do patrimônio separado ("Razão de Garantia Fluxo Mensal"). Sem prejuízo

da Razão de Garantia Fluxo Mensal, após o Período de Carência de Amortização, o saldo devedor da totalidade dos Recebíveis de um mês de referência deverá ser equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia Saldo Devedor") e, em conjunto à Razão de Garantia Fluxo Mensal, "Razão de Garantia"). A verificação da razão de Garantia será feita pela Fiduciária, em até 2 (dois) dias úteis antes da data de pagamento mensal da Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de verificação"). Para cálculo da Razão de Garantia, não devem ser considerados os Recebíveis Inelegíveis, conforme definido na Cláusula 3.10.3. do Contrato de Cessão Fiduciária.

9.5.2. Caso, a qualquer momento, a Razão de Garantia não seja observada, a Devedora a SPE e/ou as demais sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora que sejam signatárias do Contrato de Cessão Fiduciária, deverão indicar novas garantias reais para recompor a Razão da Garantia, dentro de 20 (vinte) dias corridos contados do recebimento de notificação a ser encaminhada pela Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, solicitando o reforço da garantia, sendo que tais garantias reais deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

9.5.3. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as atividades de acompanhamento dos pagamentos dos Recebíveis, bem como o monitoramento da garantia, serão desenvolvidas pelo Servicer, o qual verificará a Razão de Garantia, bem como emitirá relatórios mensais contendo as informações referentes ao monitoramento dos Recebíveis.

9.5.4. O instrumento pelo qual a Cessão Fiduciária de Recebíveis será constituída e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados nos competentes cartórios de títulos e documentos até 5 (cinco) Dias Úteis da data de suas respectivas celebrações e seu registro deverá ser finalizado até a Data de Emissão das Debêntures, nos termos e condições previstos no respectivo instrumento, conforme as particularidades previstas no Contrato de Cessão Fiduciária.

9.6. Fundo de Reserva. Não obstante as demais garantias descritas acima, a Emissora constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Debêntures em montante equivalente R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

9.6.1. Sempre que houver qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá acessar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento.

9.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Reserva pela Emissora para complementar o pagamento de Obrigações Garantidas inadimplidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores a 6 (seis) vezes o valor da PMT, durante o Período de Carência de Amortização, e 3 (vezes) o valor da PMT, após o Período de Carência de Amortização ("Reserva Mínima"), a Devedora e a

Avalista estarão obrigadas a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.6.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora e/ou pela Avalista, na forma prevista na Cláusula 9.6.2 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora e/ou a Avalista deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora e/ou pela Avalista para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Devedora e/ou a Avalista não depositem o montante necessário para a recomposição da Reserva Mínima do Fundo de Reserva, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.6.4. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

9.6.4.1. Todos os valores restantes no Fundo de Reserva após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Devedora, mediante transferência para Conta de Livre Movimentação, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

9.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de o Aval ser executado prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer garantidora identificada nos Documentos da Operação ou da Avalista. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar as demais.

9.8. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

CLÁUSULA DÉCIMA – REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

10.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Reserva.

10.2. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

10.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressaltando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

10.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

10.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia de via original da Escritura de Emissão de Debêntures tão logo efetivado o seu registro pela Devedora na junta comercial competente, e da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário, bem como dos demais Documentos da Operação, serão de responsabilidade da Instituição Custodiante;
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma:
 - c.1) à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias, com base nas informações fornecidas pelo Servicer;

c.2) à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; (ii) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade dos devedores dos direitos creditórios cedidos pela Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessas tarefas, assim que solicitadas pela Emissora.

10.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.6. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.7. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no item 10.6 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.7.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, na mesma data, até o resgate total dos CRI.

10.7.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas diretamente pela Devedora, ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora

pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso esta não tenha sido paga pela Devedora;

- (b) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (c) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (d) Remuneração dos CRI;
- (e) Amortização de Principal dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo II a este Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (f) Recomposição do Fundo de Obras até atingir o valor de 100% (cem por cento) do custo de obras a incorrer, conforme previsto na Cláusula 5.1.1.1 e 10.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (g) Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme item 7.2 deste Termo de Securitização; e
- (h) Liberação dos recursos remanescentes à Devedora, conforme previsto no item 7.2.3 deste Termo de Securitização.

10.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida no item 10.8 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

- (iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência e correção das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da Alienação Fiduciária de Imóvel quando do seu registro na medida em que este for realizado junto aos cartórios de registro de imóvel competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da Alienação Fiduciária na data de assinatura do presente Termo, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER nº 02/2019. Por fim, segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel, as quotas e os Recebíveis cedidos fiduciariamente poderão ser, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (vi) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Instrução CVM 583, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM 583; e
- (viii) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo VI.

11.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo

emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- (ii) acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo Servicer;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (iv) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (ix) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

- (xii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xiv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
- (xv) notificar os Titulares de CRI, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contado a partir da sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora ou pela Devedora de quaisquer obrigações atinentes aos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao BACEN, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;
- (xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website
- (xix) inserir em seu *website* relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xx) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;

- (xxi) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário, relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias úteis;
- (xxii) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações do Anexo 15 da Instrução CVM 583;
- (xxiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM 583;
- (xxiv) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxv) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxvi) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- (xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Instrução CVM 583.

11.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Quarta abaixo, como remuneração: (i) à título de implantação a parcela única no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Securitização; (ii) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas semestrais no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes; (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), por hora-homem de trabalho dedicados na verificação realizada, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”; e (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.1. A remuneração definida no item 11.4 acima e na cláusula 11.4.7 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

11.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 11.4 acima e na cláusula 11.4.7, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.3. As parcelas de remuneração referidas acima e na cláusula 11.4.7 serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou ainda na impossibilidade de

atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.4.4. Os valores referidos acima e na cláusula 11.4.7 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.6. A remuneração referida no item 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Quarta abaixo.

11.4.7. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Cessionária e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Securitizadora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às hipóteses de Recompra Compulsória e/ou Facultativa, integral ou parcial, e/ou resgate antecipado e/ou Liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.8. A remuneração prevista no item 11.4 acima não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou

fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Titulares de CRI, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) dias úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

11.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.4.10. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

11.6. A Assembleia de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

11.6.1. Se a convocação da Assembleia de Titulares de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 11.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

11.8.1. Juntamente com a comunicação do item 11.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM 583.

11.9. Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Instrução CVM 583.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, nos termos do item 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, conforme disposto no item 11.3 acima, promovendo a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

12.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Terceira abaixo, e na Lei nº 9.514.

12.3. A Assembleia de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme itens 0 a 12.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; ou

- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em 1 (um) Dia Útil.

12.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante.

12.6. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Titulares de CRI, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

12.7. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia de Titulares de CRI convocada nos termos da lei, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares de CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares de CRI.

12.7.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidas as CCI, relatório de encerramento da operação, que servirá para baixa junto a instituição financeira custodiante das CCI, das averbações que tenham instituído o Regime Fiduciário, se for o caso. Tal ato importará na extinção do Patrimônio Separado, nos termos da alínea “a” da Cláusula 12.7 acima. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” da Cláusula 12.7 acima, os Titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundas das CCI e do

Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivadas das CCI e dos demais Documentos da Operação.

12.8. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre qualquer matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- a) a substituição do Agente Fiduciário;
- b) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- c) a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- e) a modificação das características atribuídas aos CRI.

13.3. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada:

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário; ou
- c) por titulares de CRI representantes de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 1 (um) Dia Útil depois da sua ocorrência. Sendo assim a primeira convocação publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

13.5. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) aos diretores da Emissora;
- b) ao Agente Fiduciário;
- c) ao titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

13.6. Sem prejuízo do disposto no item 13.7 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 13.9 abaixo.

13.8.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404.

13.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

13.10. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

13.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.12. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos

financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

- c) as despesas de contratação de auditor independente e/ou contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta pública restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- d) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas nos subitens 11.4.7 a 11.4.9 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- e) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade dos devedores dos Recebíveis cedidos fiduciariamente ou puderem ser a eles atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- g) as despesas previstas no item 11.4 e subitens acima, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;

- h) as despesas incorridas pela Emissora com o depósito, uso, registro e custódia das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários; e
- i) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

14.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovados em Assembleia de Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.4. Em razão do disposto na alínea “b” do item 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

15.1. Serão de responsabilidade dos Titulares do CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Titulares do CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI, ressalte-se que o cumprimento da legislação tributária, seja referente a obrigações tributárias principais ou acessórias, à qual se sujeitarão, enquanto tais, os Titulares do CRI, cabe a estes exclusivamente, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura com ele auferidos, além dos tributos a seguir referidos, recomendando-se que os Titulares do CRI consultem sua assessoria especializada (contabilistas e/ou advogados):

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF segundo a aplicação de alíquotas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem conforme aumentam os prazos de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, sociedade cooperativa, etc., inclusive em países com tributação favorecida, cabendo ao investidor avaliar e cumprir as obrigações acessórias específicas, ou mesmo sujeitar à eventual tributação específica, porventura existentes em função de critérios subjetivos pertinentes ao investidor, os ganhos auferidos com os Títulos.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas, inclusive isentas, não sujeitas ao regime de tributação com base no lucro real, terão seus rendimentos tributados na fonte em caráter definitivo, no caso de tais investidores, essa tributação não será compensável com os tributos devidos no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda referente aos rendimentos e ganhos líquidos auferidos na alienação, liquidação, resgate, cessão ou repactuação dos títulos, aplicações financeiras e valores mobiliários integrantes de suas carteiras (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento), a ser apurado pelos investidores.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“investidores externos”), aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País, em relação a rendimentos decorrentes de aplicações financeiras de renda fixa, ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, e a rendimentos obtidos em aplicações em fundos de renda fixa e de renda variável e em clubes de investimentos (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a investidores estrangeiros, sobre rendimentos de quaisquer valores que constituam remuneração de capital aplicado, inclusive aquela produzida por títulos de renda variável, tais como juros, prêmios, comissões, ágio, deságio e participações nos lucros, bem como os resultados positivos auferidos em aplicações nos fundos e clubes de investimentos, exceto para investidores

que residam em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (artigo 1º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011); a aplicação da alíquota zero depende de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada a índice de preços ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo (§4º-A e §4º, II, do artigo 1º da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-

49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), a título de antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção e recolhimento do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou efetue o crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015), ressaltando-se a multa de 20% (vinte por cento) do valor total captado (§§5º e 7º do artigo 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

(ii) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendida a receita bruta de que trata o artigo 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Para as pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa de tais contribuições, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência de PIS e COFINS, tributos estes aplicáveis apenas a pessoas jurídicas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE

16.1. Todos os atos, publicações e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso (i) no jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e no caso de edital de convocação publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3. As convocações para as respectivas Assembleias de Titulares de CRI deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

16.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, à Avalista e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

- a) Política econômica do Governo Federal. A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

- b) Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Titulares de CRI.

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.
- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros. A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

- f) Efeitos de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de

2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pela Devedora, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta Restrita quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta Restrita se efetive.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

- g) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Titulares de CRI aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

- h) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- i) Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.
- j) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

- k) Ações Judiciais. A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

- l) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra da Devedora, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos titulares de CRI.

- m) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora. Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.
- n) Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos

pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

- o) Riscos Financeiros. Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompasso entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária, resgate antecipado ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, acarretará o pré-pagamento total ou parcial da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias ou Amortizações Obrigatórias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI;
- r) Risco de Estrutura. A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

- s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.
- t) Risco em Função da Dispensa de Registro. A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- u) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares de CRI. Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares de CRI, nos termos do item 8.2 acima, conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo Servicer.
- v) Baixa liquidez no mercado secundário. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- w) Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- x) Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”*

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no art. 48, § 3º, da Lei nº 11.101 e a constituição do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Determinados serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

- y) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, À AVALISTA E ÀS FIDUCIANTES

- z) Capacidade creditícia e operacional da Devedora. O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.
- aa) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo representado pelas Debêntures. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, são potencialmente

capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização de Principal e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização de Principal dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

bb) Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria da SPE, da Avalista e das Fiduciárias:

A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à SPE e às Fiduciárias, sendo certo que foram verificados apenas determinados aspectos societários e certidões, a saber, (i) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, à Dívida Ativa da União, a Contribuições Previdenciárias e a Terceiros, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal, (ii) Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal, (iii) Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado da sede das fiduciárias, inscritos e não inscritos na dívida ativa, (iv) Certidões de Tributos Mobiliários, expedida pela prefeitura da sede das fiduciárias, inscritos e não inscritos na dívida ativa, (v) Certidões dos Distribuidores da Justiça do Trabalho (1º e 2º grau), expedidas pelos distribuidores da comarca da sede das fiduciárias, e (vi) Certidão de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

cc) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel. Existe o risco de o Imóvel ser desapropriado pelo poder público, no todo ou em parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Alienação Fiduciária de Imóvel.

dd) Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel. Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei nº 9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, caso, após o segundo leilão do Imóvel, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar o Imóvel em seu nome e em benefício do Patrimônio Separado, seja considerada extinta a dívida no âmbito da Oferta Restrita, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas, ficando os titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.

- ee) Risco de Insuficiência da garantia real imobiliária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.
- ff) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel. Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não foi registrado nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.
- gg) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Na presente data, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária de Imóvel não foi formalizado e registrado nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.
- hh) Reforço ou substituição das Garantias. Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese da garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Fiduciante deverão substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.
- ii) Ausência de processo de diligência legal (*due diligence*) dos recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Os Recebíveis cedidos fiduciariamente pelas fiduciárias não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta Restrita dos CRI, de modo que não há opinião legal com relação a eventuais ônus ou limitações destes, ficando os Titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus direitos caso tais Recebíveis possuam qualquer ônus ou limitação quando da execução da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

- jj) Patrimônio de Afetação. Determinados Recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis são oriundos de empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, de forma que os recursos obtidos por meio da presente Emissão necessariamente devem ser alocados e destinados pela Devedora à execução de tais empreendimentos, sendo que, na hipótese de descumprimento desta obrigação por parte da Devedora, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados.
- kk) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- ll) Demais Riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – NOTIFICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92

Jardim Paulista, São Paulo – SP

CEP 01451-000

At.: Rodrigo Faria Estrada / Gerência de Backoffice

e-mail: roestrada@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Tel.: (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Lodi de Oliveira

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

Tel.: (21) 3514-0000

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. Sempre que solicitada pelos titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

20.3. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.4. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer

documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

20.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

20.6. Será de responsabilidade exclusiva da Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. A elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

20.7. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital emitido no padrão ICP-Brasil, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 27 de setembro de 2021.

(assinaturas nas próximas páginas)
(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 228ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 27 de setembro de 2021)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 228ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 27 de setembro de 2021)

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:

ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI
CCI N° 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 27/09/2021			
SÉRIE	CHEO1	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: CHEMIN INCORPORADORA S.A.							
CNPJ/ME: 61.849.386/0001-03							
ENDEREÇO: Rua Mourato Coelho, nº 936							
COMPLEMENTO	conj. 57	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05417-001
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Chemin Incorporadora S.A. (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ")							
5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) que representa a totalidade dos créditos imobiliários oriundos das 14.500 (quatorze mil e quinhentas) Debêntures, de titularidade da Emissora.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:							
NOME DO EMPREENDIMENTO	"Condomínio Residencial Unique Pirassununga"						
ENDEREÇO	Rua Treze de Maio, nº 1813, Centro						
CEP	13631-030	CIDADE	Pirassununga	UF	SP		
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Cartório de Registro de Imóveis na Comarca de Pirassununga						
MATRÍCULA	32.508						
UNIDADES							

7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	É o número de meses contados entre a data de emissão destas CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais)
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de 1 (um) dia, denominadas “Taxa DI <i>over extra-grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), acrescida de sobretaxa de 8,50% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, tendo todos os termos aqui previstos em letra maiúscula o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5. PRAZO TOTAL	2.184 (dois mil, cento e oitenta e quatro) dias.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	20/09/2027
7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas na Escritura de Emissão.
7.8. PAGAMENTO ANTECIPADO	As Debêntures, representadas pelas CCI, poderão ser parcial ou integralmente amortizadas e/ou resgatadas, conforme o caso, antes do vencimento final das CCI, conforme definido na

	Cláusulas Décima e Décima Primeira da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	Mensal, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.10. PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS:	20 de outubro de 2021.
7.11. PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO:	20 de abril de 2023.
8.GARANTIAS	Garantia fidejussória que consiste no Aval outorgado pela Avalista, CHEMIN PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 52, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05417-001, inscrita no CPF/ME sob o nº 18.536.695/0001-96. Constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras.

ANEXO II

Tabela de Amortização

Período:	Data de Vencimento do CRI - Série 228ª	Valor da 228ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 228ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	27/09/2021	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00		
1	21/10/2021	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	23/11/2021	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	21/12/2021	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	21/01/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	22/02/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	22/03/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/04/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	23/05/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	21/06/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/07/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	23/08/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	21/09/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	21/10/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	22/11/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	21/12/2022	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	23/01/2023	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/02/2023	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	21/03/2023	R\$14.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	24/04/2023	R\$14.277.003,31	R\$984,62	1,5379%	Sim
20	23/05/2023	R\$14.052.485,46	R\$969,14	1,5726%	Sim
21	21/06/2023	R\$13.826.436,06	R\$953,55	1,6086%	Sim
22	21/07/2023	R\$13.598.844,67	R\$937,85	1,6461%	Sim
23	22/08/2023	R\$13.369.700,76	R\$922,05	1,6850%	Sim
24	21/09/2023	R\$13.138.993,76	R\$906,14	1,7256%	Sim
25	23/10/2023	R\$12.906.712,98	R\$890,12	1,7679%	Sim
26	21/11/2023	R\$12.672.847,71	R\$873,99	1,8120%	Sim
27	21/12/2023	R\$12.437.387,12	R\$857,75	1,8580%	Sim
28	23/01/2024	R\$12.200.320,33	R\$841,40	1,9061%	Sim
29	21/02/2024	R\$11.961.636,40	R\$824,94	1,9564%	Sim
30	21/03/2024	R\$11.721.324,28	R\$808,37	2,0090%	Sim
31	23/04/2024	R\$11.479.372,89	R\$791,68	2,0642%	Sim
32	21/05/2024	R\$11.235.771,02	R\$774,88	2,1221%	Sim
33	21/06/2024	R\$10.990.507,43	R\$757,97	2,1829%	Sim
34	23/07/2024	R\$10.743.570,76	R\$740,94	2,2468%	Sim
35	21/08/2024	R\$10.494.949,62	R\$723,79	2,3141%	Sim
36	23/09/2024	R\$10.244.632,52	R\$706,53	2,3851%	Sim
37	22/10/2024	R\$9.992.607,87	R\$689,15	2,4601%	Sim
38	21/11/2024	R\$9.738.864,05	R\$671,65	2,5393%	Sim
39	23/12/2024	R\$9.483.389,31	R\$654,03	2,6232%	Sim
40	21/01/2025	R\$9.226.171,86	R\$636,29	2,7123%	Sim
41	21/02/2025	R\$8.967.199,79	R\$618,43	2,8069%	Sim
42	21/03/2025	R\$8.706.461,15	R\$600,45	2,9077%	Sim
43	23/04/2025	R\$8.443.943,88	R\$582,34	3,0152%	Sim
44	21/05/2025	R\$8.179.635,85	R\$564,11	3,1301%	Sim
45	23/06/2025	R\$7.913.524,85	R\$545,76	3,2533%	Sim
46	22/07/2025	R\$7.645.598,57	R\$527,28	3,3857%	Sim
47	21/08/2025	R\$7.375.844,64	R\$508,68	3,5282%	Sim
48	23/09/2025	R\$7.104.250,58	R\$489,95	3,6822%	Sim
49	21/10/2025	R\$6.830.803,85	R\$471,09	3,8491%	Sim
50	21/11/2025	R\$6.555.491,79	R\$452,10	4,0304%	Sim
51	23/12/2025	R\$6.278.301,70	R\$432,99	4,2284%	Sim
52	21/01/2026	R\$5.999.220,75	R\$413,74	4,4452%	Sim
53	23/02/2026	R\$5.718.236,05	R\$394,36	4,6837%	Sim
54	23/03/2026	R\$5.435.334,63	R\$374,85	4,9474%	Sim
55	22/04/2026	R\$5.150.503,39	R\$355,21	5,2404%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI - Série 228ª	Valor da 228ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 228ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
56	21/05/2026	R\$4.863.729,18	R\$335,43	5,5679%	Sim
57	23/06/2026	R\$4.574.998,74	R\$315,52	5,9364%	Sim
58	21/07/2026	R\$4.284.298,73	R\$295,47	6,3541%	Sim
59	21/08/2026	R\$3.991.615,71	R\$275,28	6,8315%	Sim
60	22/09/2026	R\$3.696.936,15	R\$254,96	7,3825%	Sim
61	21/10/2026	R\$3.400.246,45	R\$234,50	8,0253%	Sim
62	23/11/2026	R\$3.101.532,87	R\$213,90	8,7851%	Sim
63	22/12/2026	R\$2.800.781,63	R\$193,16	9,6969%	Sim
64	21/01/2027	R\$2.497.978,80	R\$172,27	10,8114%	Sim
65	23/02/2027	R\$2.193.110,42	R\$151,25	12,2046%	Sim
66	23/03/2027	R\$1.886.162,37	R\$130,08	13,9960%	Sim
67	22/04/2027	R\$1.577.120,48	R\$108,77	16,3847%	Sim
68	21/05/2027	R\$1.265.970,46	R\$87,31	19,7290%	Sim
69	22/06/2027	R\$952.697,93	R\$65,70	24,7456%	Sim
70	21/07/2027	R\$637.288,42	R\$43,95	33,1070%	Sim
71	23/08/2027	R\$319.727,34	R\$22,05	49,8300%	Sim
72	21/09/2027	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 228ª Série da sua 1ª Emissão ("Emissão") e na qualidade de distribuidora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 228ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

São Paulo, 27 de setembro de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

ANEXO IV

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade por ações com sede na filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 228ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, declara que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 27 de setembro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

ANEXO V

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 27 de setembro de 2021 ("Escritura de Emissão"), pelo qual foram emitidas a Cédula de Crédito Imobiliário nº 01 ("CCI") e , DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão das CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 228ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 27 de setembro de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme Cláusula Décima do Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCIs foram emitidas, encontram-se registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo, 27 de setembro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

ANEXO VI

Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Nos termos da Instrução CVM 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 184	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 06/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 06/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 250	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00	Quantidade de ativos: 82500
Data de Vencimento: 30/04/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.500.000,00	Quantidade de ativos: 99500
Data de Vencimento: 20/07/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciárias de Imóvel; e (ii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Coobrigação da Cedente.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 266	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se foi recebida a resposta da Notificação enviada pela Habitasec em 16/04/2020; e - Cópia da DF da Cedente e Verificação do índice financeiro (dívida líquida/Ebitda deve ser <=5) pela Securitizadora, referente ao ano de 2018, cujo prazo era abril de 2019.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Novo período incluído e solicitado: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de Junho/2016 até Abril/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de junho/2016 até março/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 63

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 10/12/2029

Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage III e IV, referente ao ano de 2019-2020; - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage I e II, com data a partir de 22.03.2020; - Apólice de Seguro - Vinpar (Avenida Presidente Juscelino Kubitschek), com vigência a partir 01/01/2020; - Apólice de Seguro - Pratapar (Condomínio Edifício Pedro Mariz), com vigência a partir de 01/01/2020; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente ao ano de 2019; - Cópias dos Laudos de Avaliação atualizados de todos os imóveis de propriedade da Partage Empreendimentos S.A.; - (i) relatório gerencial semestral para fins de acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, (ii) planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados

integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora, desde o início da operação até o 2º semestre/2019, na forma da cl. 6.1.1 (v) do Contrato de Cessão; No que se refere a AGT de 01/07/2019, restam pendentes com relação a cada uma das Cedentes: - Cópia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidão de distribuição da Justiça do Trabalho pelo período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidões dos distribuidores de ações cíveis e criminais da Justiça Federal - período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópias das Certidões dos distribuidores cíveis - finalidade: processos extintos e em andamento (abrangendo executivos fiscais municipais e estaduais, família, pedidos de falência e recuperação judicial, bem como juizado especial - período de 10 (dez) anos, emitida em nome de condomínio, se aplicável; - Cópia da Declaração de inexistência de despesas condominiais, firmada pelo síndico com firma reconhecida, acompanhada de cópia autenticada da respectiva ata de eleição, se aplicável; - Cópia da Certidões de todos os cartórios de registro de títulos e documentos das cidades onde se mantém estabelecimento, referente aos últimos 05 anos; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Estaduais e Federais de Segunda Instância com Jurisdição sobre a comarca de SP com relação a feitos de sua competência originária; - Cópia da Certidão Negativa de contribuições previdenciárias e de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal; - Cópia da Certidão Simplificada, expedida pela Junta Comercial; - Cópia da Certidão das Promotorias Gerais de Justiça do Meio Ambiente (Inquéritos Cíveis Públicos, expedida na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Cartórios de Protesto, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Criminais e de Execuções Criminais, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores de Falências e Concordatas, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Cíveis, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão das Promotorias da Justiça de Acidente do Trabalho, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores da Justiça do Trabalho, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão Negativa dos Registros de Distribuição de Executivos Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais e Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal; - Cópia da Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União e de Quitação de Tributos Administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN (Fazenda Nacional e INSS unificada); - Cópia da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil; - Cópia do Livro de ações atualizado; e - Cópia da Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS. No que se refere a AGT de 22/10/2019 restam pendentes: - Aditamento ao Contrato de Cessão, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; e - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 66	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.013.192,75	Quantidade de ativos: 25
Data de Vencimento: 15/07/2024	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar junto à Securitizadora se o valor da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de Março de 2020; e - Comprovação da destinação dos recursos (operação antiga).	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 97	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/10/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 03/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Fiduciante e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada	

pelos Fiadores os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glaura Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrângulo no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 99	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 27/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos das CCB nº FP FIIV 01/18 a 60/18; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas, definidas na cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Dezembro de 2019 a Abril de 2020; e - da Devedora: cópia das matrículas abaixo: Matrícula: 87.306; 87.348; 87.381; 145.879; 145.880; 145.881; 145.882.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da CHÁCARA SANTA MÔNICA SPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., registrados sob as matrículas identificadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia	

Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente as seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido abaixo) divulgada pela B3; e (b) 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Março de 2019 a Abril de 2020; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 157% até 01/03/2020; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 200% até 01/06/2020; - 1 e 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures registrado na JC; - Cópia de parte das Matrículas dos imóveis (Anexo II da AF de Imóveis) contendo o cancelamento da hipoteca; - Cópia de parte das matrículas dos Imóveis em garantia comprovando o registro da AF em favor da Securitizadora; - Cópia do Boletim de Subscrição das debêntures; - Declaração atestando a ocorrência ou não dos eventos de Vencimento Antecipado, referente aos períodos do Segundo Semestre de 2018, Primeiro Semestre de 2019 e Segundo Semestre de 2019, nos termos das cláusulas 7.1.1 ?b? da Escritura de Emissão de Debêntures; - Cópia do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo que tenha sido emitido pelo técnico responsável das obras, dos períodos de 01 de julho de 2018 a 30 de setembro de 2018, 01 de outubro de 2018 à 31 de dezembro de 2018, 01 de janeiro de 2019 a 31 de março de 2019, 01 de abril de 2019 a 30 de junho de 2019, 01 de julho de 2019 a 30 de setembro de 2019 e 01 de Janeiro de 2020 a 31 de Março de 2020, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000

Data de Vencimento: 25/07/2022
Taxa de Juros: CDI.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (iii) Fiadores, representados por três pessoas físicas, que garantem o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Fevereiro a Março (200%); e	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Comprovação pela Superfrio da realização do aporte de Capital, conforme previsto na AGT realizada em 17 de Fevereiro de 2021. Nos termos da AGT de dez/20 aguardamos: - Cópia do 3º aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na Junta Comercial.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 121ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 120ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 360. IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Gerencial, contendo as informações identificadas por lote e que estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de dezembro de 2018 a março de 2020; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III das CCB 01 a 04, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, nos termos das cláusulas 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento GYN04-GO desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Villagio Azzurre desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Alta Vista desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, desde a data da emissão da escritura até 31 de dezembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Cópia da Iteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 02 BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 03 BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 04 BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerramentos de 31/12/2018 e 31/12/2019, nos termos da cláusula 11.1 ?vii? da CCB; - Cópia da Notificação aos Adquirentes dos empreendimentos, acerca da cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cl. 1.1.7 e 5.1 ?i? do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovação do pagamento pela Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. da Cédula de Crédito Bancário e dos respectivos créditos imobiliários, os quais encontram-se vinculados à 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (?Dívida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?), nos termos da cláusula 1.1.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerram

Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia (Fernão Dias e Privalia); - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Outubro e Novembro de 2020; e - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 e Março de 2021 .	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se foi recebido o solicitado na Notificação enviada no dia 08 de Abril de 2020; - Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE. Bem como a Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; - Verificação da Razão Mínima Mensal (135%), referente aos meses de abril a dezembro de 2019. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 19 contratos de locação em garantia (Recebíveis) conforme cl. 7.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo fluxo/ Razão Mínima Mensal (135%) era devido desde o início da emissão até a presente data, sem carência. Além disso, (i) a Data de Verificação deste fluxo é todo dia 20 de cada mês divergindo da data descrita no Contrato de Cessão que descreve dia 25 conforme cl. 4.7.2, (ii) essa mesma cláusula do Contrato de Cessão descreve que tal percentual compreende os Créditos Imobiliários Lastro e os Recebíveis, quando o Contrato de Cessão Fiduciária aponta para apenas o fluxo dos Recebíveis. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora o shopping somente apresentará	

um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Verificação do Fundo de Reserva, haja vista que nos meses de setembro a dezembro de 2019 o referido fundo apresentou desenquadramento. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 22 contratos de locação lastro (Créditos Imobiliários Lastro) conforme cl. 1.4.8.1 do Contrato de Cessão. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora, o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Cópias dos Relatórios Mensais de medição de obras do Empreendimento referente ao Trimestre anterior, para fins de verificação do andamento das obras do Empreendimento objeto do Contrato de Cessão, nos termos da cl.1.4.6.2 do Contrato de Cessão, referente ao período de Julho de 2019 a Maio de 2020; - Cópia do Relatório Semestral da Destinação de Recursos das obras do Empreendimento, emitido pela Cedente, devidamente assinado pelos representantes legais da Cedente nos moldes do Anexo VII da Contrato de Cessão, referente aos períodos de Abril a Setembro de 2019 e Outubro de 2019 a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel em garantia constando a Habitasec como beneficiária/endosso, conforme cl. 3.1.1 e 3.1.2 da AF - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos Recebíveis em garantia objeto dos 19 contratos de locação, em caso de alterações nas lojas, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP e Aracaju/SE; e - Na hipótese da ocorrência do aditamento acima, cópia da notificação aos locatários quanto ao objeto do 1º Aditamento à Cessão Fiduciária.

Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 138

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00

Quantidade de ativos: 15000

Data de Vencimento: 10/04/2023

Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.

Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 144

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00	Quantidade de ativos: 96000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de fevereiro a abril de 2020; - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML". Nas últimas verificações, nos foi informado que não tinha ocorrido nenhuma destinação na operação. Gentileza, confirmar se já ocorrerão os repasses para os empreendimentos, referente aos recursos captados; e - Cópia do extrato da conta do Fundo de Reserva, constando a recomposição do Fundo, devido o seu desenquadramento nos meses de set/2019 a março/2020.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 30/05/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancete Trimestral da ASTN Participações, referente ao 4º Trimestre de 2019 e 1º Trimestre de 2020; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores, referente aos meses de março e abril de 2020; - Via original do 1º Aditamento à CCI, para fins de custódia e, conforme o caso, aditamento na B3; - Cópia assinada do Instrumento de 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Tabatinguera; e - Comprovação do registro da garantia de Alienação Fiduciária e da CCI junto às matrículas dos imóveis abaixo, tendo em vista o não recebimento: (i) Tabatinguera: CCI =endente / 1º Adt. AF de Imóvel =endente; (ii) Baronesa: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; (iii) Consolação: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do	

Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 154

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00

Quantidade de ativos: 24500

Data de Vencimento: 11/08/2023

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,53% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 161

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 23/06/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente arquivada na JUCEC; - Cópia do Boletim de Subscrição de Debêntures; - Cópia da Legal Opinion elaborada pelo assessor legal da Operação, nos termos da cláusula 4.7.1 (xi) da Escritura de Emissão; - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Beach Riviera); e - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Summer Park). À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures,

relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia do Contrato Social da MVC, aprovando a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme redação estipulada na cláusula 3.2.2 de AF de Quotas, devidamente registrada perante a JUCEC; - Cópia da AGE da Incorporadora e Construtora PIBB, aprovando a emissão da Debênture, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Construção, realizada em 22/10/2019, aprovando a outorga da Garantia Fidejussória, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da MVC Férias e Empreendimentos Turísticos, realizada em 22/10/2019, aprovando a Cessão Fiduciária, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Summer Park, aprovando a AF de Summer Park, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills; - Cópia dos Contratos de Financiamento - (i) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 635817-9 e (ii) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 637499-9, devidamente assinados; - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente. - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente.

Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo III da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral da hipoteca registrada na matrícula nº 41.958	

sob R.02 e retificada e ratificada por meio da averbação nº AV.05, constituída em favor do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A, para garantia de dívida no valor total de até R\$ 12.458.976,26, com vencimento de 20/10/2022 (hipoteca); - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo IV da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Arezzo, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor de Cooperativa de Crédito Livre de Admissão Sul-Serrana -SICOOB, no âmbito da CCB Empréstimo nº 1950441, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.081.396,50, com vencimento em 11/01/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da PMI, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor do Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84275-5, para garantia da dívida no valor total de R\$ 1.017.447,90, com vencimento em 12/04/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da ZZAB, os quais encontram cedidos fiduciariamente em favor da Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84632-7, para garantia de dívida no valor total de R\$ 3.000.000,00, com vencimento em 10/05/2021; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrada no cartório competente; - Cópia da matrícula 41.958 constando a Alienação Fiduciária; - Apólice de Seguro vigente conforme cláusula 3.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Comprovação do atendimento/retenção do Fundo de Reserva desde a data da emissão até a presente data.

Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 166

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 30/08/2023

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Verificação do fundo de reserva, referente aos meses de Janeiro a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs POA/RS e SP/SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado; - Cópia das matrículas constantes no Anexo III do Contrato de Cessão com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores; e - Demais obrigações pendentes objeto de notificação às Devedoras com a Securitizadora em cópia. À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da

cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 167

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00

Quantidade de ativos: 56000

Data de Vencimento: 11/03/2022

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Balancete Trimestral, referente ao 1º Trimestre de 2020 do período encerrado em março. (SEI Incorporações e ASTN); - Cópia da Demonstrações Financeiras Consolidadas com parecer dos auditores independentes, da SEI Incorporação e Participação; ASTN Participações S.A, referente ao ano de 2019; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Outubro de 2019 a Março de 2020; - Caso as garantias reais acima tenham sido finalizadas, cópia do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures para contemplar a Garantira Real constituída, devidamente registradas na JUCESP e no RTD SP/SP, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; [EM REGISTRO]

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 28/09/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório de Despesas de IPTU contendo os valores e documentos pertinentes à apuração dos valores mencionados no relatório, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI competente; e - Cópias das matrículas constando o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terraville - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e	

Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds

Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 173

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 30/03/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 175

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00

Quantidade de ativos: 20600

Data de Vencimento: 30/10/2023

Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: à Sec: - Cópia do Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas. Caso o empreendimento não tenha ficado 06 meses sem venda, gentileza informar para retirarmos a pendência. à Devedora - Formalização e registro das Escrituras de Compra e Venda, bem como, a constituição do Instrumento de Alienação Fiduciária dos referidos imóveis em favor da Securitizadora, nos termos do Anexo III.I do Contrato de Cessão de

Créditos (Matrículas 14.410 e 114.067); - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados (Atlantica Ocean View e Praia Grande); e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o registro da Alienação Fiduciária (Atlantica Ocean View e Praia Grande).

Garantias: Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 176

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00

Quantidade de ativos: 20320

Data de Vencimento: 26/10/2034

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terraville - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital

social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds

Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 180

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00

Quantidade de ativos: 130000

Data de Vencimento: 23/12/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020;

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 182

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 130000

Data de Vencimento: 23/12/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório

de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020;

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 186

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.250.000,00

Quantidade de ativos: 7250

Data de Vencimento: 03/09/2024

Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 190

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00

Quantidade de ativos: 62000

Data de Vencimento: 26/09/2024

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária

Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 191

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00

Quantidade de ativos: 21000

Data de Vencimento: 26/09/2024

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 192

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 26/09/2024

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00	Quantidade de ativos: 39081
Data de Vencimento: 20/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 197	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 29/04/2024
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; e Fundo de Reserva;

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 198	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 199	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 07/01/2034	
Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 28/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.107.000,00	Quantidade de ativos: 7107
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária.	

ANEXO VII

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta Restrita: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 228ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 14.500 (quatorze mil e quinhentas)
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 27 de setembro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Agente Fiduciário

Anexo VIII.1

Anexo VIII.1 – IMÓVEL PARA O QUAL SERÃO DESTINADOS OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO

<u>IMÓVEL LASTRO</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 32.508 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, localizado na cidade de Pirassununga, no Estado de São Paulo, na cidade de Pirassununga, no Estado de São Paulo, na Rua Treze de Maio, nº 1813, Centro, CEP 13631-030, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Pirassununga sob inscrição de contribuinte nº 6887.002.005.015.00-0;
<u>PROPRIETÁRIO</u>	Pirassununga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, 10º andar, sala 1003, Jardim California, Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.019.573/0001-41
<u>HABITE-SE</u>	NÃO
<u>REGIME DE INCORPORAÇÃO</u>	SIM
<u>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO</u>	R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos milreais)
<u>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</u>	100%
<u>MONTANTE DOS RECURSOS DESTINADO AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS IMOBILIÁRIOS</u>	NÃO HÁ
<u>EMPREENDIMENTO É OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS</u>	NÃO

Anexo VIII.2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Curva Pirassununga			
Período	Mês	%	Valor
		100,00%	R\$ 20.671.202,00
Mês 1	abr/21	1,01%	R\$ 208.533,50
Mês 2	mai/21	1,86%	R\$ 384.708,00
Mês 3	jun/21	2,97%	R\$ 614.272,00
Mês 4	jul/21	4,02%	R\$ 830.780,00
Mês 5	ago/21	4,18%	R\$ 864.732,00
Mês 6	set/21	3,36%	R\$ 695.309,00
Mês 7	out/21	4,27%	R\$ 883.421,70
Mês 8	nov/21	4,47%	R\$ 923.616,64
Mês 9	dez/21	5,24%	R\$ 1.082.530,42
Mês 10	jan/22	5,71%	R\$ 1.180.168,08
Mês 11	fev/22	5,44%	R\$ 1.123.529,22
Mês 12	mar/22	5,76%	R\$ 1.190.030,61
Mês 13	abr/22	5,25%	R\$ 1.085.489,08
Mês 14	mai/22	5,25%	R\$ 1.085.386,59
Mês 15	jun/22	6,25%	R\$ 1.292.390,87
Mês 16	jul/22	6,29%	R\$ 1.299.372,38
Mês 17	ago/22	6,30%	R\$ 1.303.051,40
Mês 18	set/22	6,16%	R\$ 1.273.583,13
Mês 19	out/22	4,73%	R\$ 978.078,92
Mês 20	nov/22	4,16%	R\$ 860.890,98
Mês 21	dez/22	3,08%	R\$ 636.493,73
Mês 22	jan/23	2,74%	R\$ 565.892,51
Mês 23	fev/23	1,50%	308.941,23
Mês 24	mar/23	-	-
Mês 25	abr/23	-	-
Mês 26	mai/23	-	-
Mês 27	jun/23	-	-
Mês 28	jul/23	-	-
Mês 29	ago/23	-	-
Mês 30	set/23	-	-
Mês 31	out/23	-	-
Mês 32	nov/23	-	-
Mês 33	dez/23	-	-
Mês 34	jan/24	-	-
Mês 35	fev/24	-	-
Mês 36	mar/24	-	-
Mês 37	abr/24	-	-

Mês 38	mai/24	-	-
Mês 39	jun/24	-	-
Mês 40	jul/24	-	-
Mês 41	ago/24	-	-
Mês 42	set/24	-	-
Mês 43	out/24	-	-
Mês 44	nov/24	-	-
Mês 45	dez/24	-	-
Mês 46	jan/25	-	-
Mês 47	fev/25	-	-
Mês 48	mar/25	-	-
Mês 49	abr/25	-	-
Mês 50	mai/25	-	-
Mês 51	jun/25	-	-
Mês 52	jul/25	-	-
Mês 53	ago/25	-	-
Mês 54	set/25	-	-
Mês 55	out/25	-	-
Mês 56	nov/25	-	-
Mês 57	dez/25	-	-
Mês 58	jan/26	-	-
Mês 59	fev/26	-	-
Mês 60	mar/26	-	-
Mês 61	abr/26	-	-
Mês 62	mai/26	-	-
Mês 63	jun/26	-	-
Mês 64	jul/26	-	-
Mês 65	ago/26	-	-
Mês 66	set/26	-	-
Mês 67	out/26	-	-
Mês 68	nov/26	-	-
Mês 69	dez/26	-	-
Mês 70	jan/27	-	-
Mês 71	fev/27	-	-
Mês 72	mar/27	-	-
Mês 73	abr/27	-	-
Mês 74	mai/27	-	-
Mês 75	jun/27	-	-
Mês 76	jul/27	-	-
Mês 77	ago/27	-	-

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4D04-4094-7EDC-1BF4> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4D04-4094-7EDC-1BF4



Hash do Documento

8EE9306B867F4AFB355200345FD71D9DA368B12AD715B62D6789D6F08722E75C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/09/2021 é(são) :

- ☒ João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) -
127.343.757-88 em 28/09/2021 09:45 UTC-03:00
Nome no certificado: Joao Vitor Monteiro Centeno Risques
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Nathalia Guedes Esteves (Signatário) - 107.606.197-43 em
28/09/2021 09:21 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rosemeire Ribeiro de Souza (Signatário) - 332.537.318-63 em
27/09/2021 17:49 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Marcos Ribeiro do Valle Neto (Signatário) - 308.200.418-07 em
27/09/2021 17:19 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 27/09/2021
17:17 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em
27/09/2021 15:20 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

